

Rechtsanspruch auf Wohnungsanpassung

Stand: 2023

Grundsätzlich gibt es einen Rechtsanspruch auf Wohnungsanpassung (nicht auf deren Finanzierung) – dies steht so im BGB § 554. Allerdings ist es für Mieterinnen/Mieter trotzdem manchmal schwierig, dieses Recht durchzusetzen, weil dem Vermieter in diesem Paragraphen die Rückbauverpflichtung zugestanden wird, d. h. er kann bei eventuellen Umbauten die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen. Inzwischen verzichten zwar immer mehr Vermieter darauf, weil in den heutigen Zeiten ein barrierefreier Umbau zumeist eine Wertsteigerung bedeutet, aber die Rückbauverpflichtung kann trotzdem eine Hürde sein.

Gleiches gilt für den Anspruch auf Wohnungsanpassung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (§ 20 WEG).

Anspruch auf Wohnungsanpassung in Mietwohnungen und in Wohnungseigentum

Mieterinnen/Mieter	
Ein Rechtsanspruch auf Wohnungsanpassung	Mieterinnen und Mietern wird im BGB § 554 ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen zugestanden.
Die Vorschrift des § 554 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) lautet:	<p><u>Absatz 1:</u> Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p><u>Absatz 2:</u> Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p> <p><u>§ 551 Absatz 3:</u> Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz</p>

	<p>anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.</p> <p>Der Vermieter kann also seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt.</p> <p>Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus kann der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.</p>
Finanzierung und Durchführung	<p>Die Mieterin/der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter die notwendigen Arbeiten durchführen lässt. Er muss dies vielmehr selbst und auf eigene Kosten tun.</p> <p>Bei kleineren Maßnahmen ist „Nachbarschaftshilfe“ möglich. Fachhandwerkervorbehalt muss ausdrücklich vereinbart werden.</p>
Welcher Personenkreis wird geschützt?	<p>Die Mieterin/der Mieter selbst sowie alle Personen, die sie/er berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen hat (Lebenspartner, Kinder) sind geschützt.</p> <p>Nicht geschützt ist, wer sich nur vorübergehend in der Wohnung aufhält.</p>
Welche Art von Behinderungen sind geschützt?	<p>„Insbesondere jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit unabhängig davon, ob sie bereits beim Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, z. B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses entsteht.“</p> <p>Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten wollen, um nicht in ein Pflegeheim ziehen zu müssen.</p>
Um welche baulichen Veränderungen geht es?	<p>Gemeint sind bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.</p>

<p>mögliche bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • behindertengerechte Nasszelle • behindertengerechte Toilette • Verbreiterung von Türen • das Neuverlegen von Leitungen und das anschließende Versetzen zu hoch angebrachter Schalter und Armaturen • Die Schaffung eines schwellenfreien Übergangs zum Balkon oder zur Terrasse • sonstige Einrichtungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Anbringung von verlängerten Griffen an der Badewanne ○ Vorrichtung an der Decke, an der sich die behinderte Mieterin/der behinderte Mieter hochziehen kann ○ andere kleinere bauliche Maßnahmen
<p>mögliche bauliche Veränderungen außerhalb der Wohnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Rampe • Verbreiterung der Haustür • zusätzliche Haltegriffe im Hausflur • Anbringung eines Treppenlifts oder eines Fahrstuhls • Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen
<p>Interessenabwägung</p>	<p>Nach dem Gesetz ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Belangen des Vermieters oder anderer Mieter im Hause gegenüber den berechtigten Interessen des Mieters notwendig.</p> <p>Zu berücksichtigen sind dabei alle Umstände, wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art, Dauer und Schwere der Behinderung • Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme • Dauer der Bauzeit • Möglichkeit des Rückbaus • bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit • Beeinträchtigung der Mitmieter während der Bauzeit • Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht
<p>Vermieterinnen/Vermieter</p>	
<p>Sicherheitsleistung/ Rückbauverpflichtung</p>	<p>Wenn die Mieterin/der Mieter Anspruch auf die bauliche Veränderung der Wohnung hat, kann der Vermieter eine angemessene, zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.</p> <p>Der Vermieter muss diese – wie bei normalen Mietkautionen auch – konkurssicher anlegen und verzinsen (§ 551 Absatz 3 BGB).</p>

	<p>„Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.“</p> <p><i>Anm.: Diese Rückbauverpflichtung/Sicherheitsleistung sieht das Gesetz vor. Der Mieter/die Mieterin kann über deren Aussetzung verhandeln. Viele Vermieter betrachten einen barrierearmen Umbau mittlerweile als Gewinn für ihre Immobilie und sehen von der Rückbauverpflichtung ab.</i></p>
Wohnungseigentümergeinschaft	
	<p>Das Eigentum teilt sich in Gemeinschaftseigentum (z. B. Grundstück, Treppenhaus, Balkone, Gemeinschaftsräume) und Sondereigentum (Wohnung).</p> <p>Der einzelne Wohnungseigentümer kann nur über sein Sondereigentum allein verfügen.</p> <p>Bei Berührung des Gemeinschaftseigentums ist immer das Einverständnis der Eigentümergeinschaft einzuholen.</p>
<p>Rechtsanspruch auf Wohnungsanpassung bei einer (vermieteten) Eigentumswohnung</p>	<p>Grundsätzlich haben Menschen mit Behinderung und ältere Menschen, egal ob Eigentümerinnen/Eigentümer oder Mieterinnen/Mieter, Anspruch auf barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung sowie den dazugehörigen gemeinschaftlichen Einrichtungen.</p>
<p>Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WEG § 20 Bauliche Veränderungen</p>	<p><u>Absatz 1:</u> Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.</p> <p><u>Absatz 2:</u> Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchschutz und 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. <p><u>Absatz 4:</u> Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne</p>

	<p>sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.</p> <p>Das WEG sieht vor, dass jeder Eigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen kann, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient. Es handelt sich um eine privilegierte bauliche Veränderung, auf die jeder Eigentümer einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch hat.</p>
Durchführung der Maßnahme	<p>Die Eigentümergemeinschaft kann aber Einfluss darauf nehmen, wie die Maßnahme aussehen soll und wie sie durchgeführt wird. So besteht z. B. kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Aufzug eingebaut wird, sondern die Eigentümergemeinschaft kann entscheiden, dass ein Treppenlift eingebaut wird. Darüber hinaus kann sie weitere Auflagen, etwa das Einholen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen oder das Stellen einer Kautions für einen späteren Rückbau festlegen.</p>
Finanzierung § 21 WEG	<p><u>Absatz 1:</u> Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.</p> <p><u>Absatz 2:</u> Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. <p>Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.</p>
	<p>Der bauwillige Eigentümer hat sämtliche Kosten der Maßnahme (Kosten der Errichtung, Erhaltungskosten und auch Kosten des Rückbaus) zu tragen.</p>

Die Recherche erfolgte mit größtmöglicher Sorgfalt. Eine rechtsverbindliche Haftung bezüglich der Inhalte kann seitens des Niedersachsenbüros nicht übernommen werden.